Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, judecător – Jomiru Niculiță Veronica

Dosarul nr. 3r-94/25

2-24047302-02-3r-17022025

D E C I Z I E

14 aprilie 2025 mun. Chișinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componența:

Președintele completului, judecător Mîra Ghenadie

judecători Sîrbu Victoria și Cașcaval Andrei

examinând fără participarea părților, recursul declarat de SRL ”Cadima Com”,

în cauza, la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Cadima Com” împotriva Primăriei și a Consiliului com. Stăuceni, cu privire la anularea actului administrativ,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025,

c o n s t a t ă :

Circumstanțele cauzei

La 29 aprilie 2024, SRL ”Cadima Com” a înaintat acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei și a Consiliul com. Stăuceni, solicitând anularea deciziei din 20 mai 2022 și a răspunsului din 18 aprilie 2024.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că este investitor în construcția proprietarul căreia este SRL „Aderent Grup”, amplasată în *****, str. ***** *****, conform contractului nr. 01/2021 din 07 decembrie 2021 ”cu privire la investirea capitalului privat în construcția și dobândirea drepturilor asupra bunului imobil”.

Potrivit actului respectiv, SRL ”Aderent Grup” s-a obligat să construiască un apartament la sol, conform planului general de execuție, amplasat în casa de locuit multifamilială tip town-house, din str. ***** *****, *****, și să transmită

apartamentul investitorului conform actului de predare-primire în proprietate și în folosință în anul 2023.

În context, reclamanta a remarcat că, SRL „Aderent Grup” s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată împotriva proprietarilor terenurilor vecine, cu privire la emiterea a unei hotărâri privind apărarea dreptului de vecinătate și obligarea pârâților de a înlătura obstacolele cu demolarea zidului de beton/gard construit pe calea de acces a terenului-proprietatea SRL ”Aderent Grup”.

Totodată, la 20 februarie 2023, SRL „Cadima Com” a primit un răspuns al autorității publice locale cu nr. 02/1-24/141 din 08 februarie 2023, prin care au fost confirmate încălcările comise de către proprietarii terenurilor vecine, însă fără a indica sau remite un act administrativ în acest sens.

Dat fiind faptul că litigiul intentat de către SRL „Aderent Grup” nu era clar, reclamanta a depus la 19 martie 2023, o cerere de intervenire în procesul pornit, iar ca rezultat a luat cunoștință cu referința depusă de proprietarii terenului vecin și cu decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 4/5 din 20 mai 2022, prin care s-a acceptat modificarea configurației terenurilor cu număr cadastral *****, *****, *****și *****cu modificarea suprafețelor.

În acest sens, SRL „Cadima Com” consideră că construcția ilegală amplasată pe calea de acces și în zona șantierului direct afectează funcționalitatea obiectului în construcție, face imposibilă dezvoltarea lucrărilor de construcție inițiate și constituie o grava încălcare a dreptului de proprietate.

În context, reclamanta a subliniat că, la 21 martie 2024 a depus în adresa autorității publice o cerere care a rămas fără răspuns.

La data de 22 aprilie 2024 a depus o cerere prealabilă, iar prin actul administrativ nr. 02/1-24/626 din 18 aprilie 2024, recepționat la 25 aprilie 2024, problema expusă autorității a rămas fără examinare.

Soluția instanței de fond

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, acțiunea înaintată de SRL ”Cadima Com” împotriva Primăriei și a Consiliului com. Stăuceni, cu privire la anularea actului administrativ, a fost declarată inadmisibilă.

Pretențiile din recurs

La 05 februarie 2025, SRL ”Cadima Com” a înaintat cerere de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, solicitând anularea încheierii instanței de fond și emiterea unui nou act procedural.

În motivarea cererii de recurs s-a invocat că, instanța de fond s-a expus de fapt prin încheierea de inadmisibilitate, asupra unui contract civil a cărui valabilitate nu este până la moment contestată de nici o parte a procedurii administrative, iar

existența contractului și achitările valabil efectuate confirmă un drept subiectiv concret personal al reclamantului, și anume prin neanularea deciziei contestate reclamantul riscă să nu devină proprietar al imobilului în care a investit, adică există nu doar probabilitatea, ci realitatea ca acesta să nu își revendice niciodată dreptul său de proprietate.

De asemenea, a menționat că, reieșind din condițiile contractului nr. 01/2021 din 07 decembrie 2021 ”cu privire la investirea capitalului privat în construcția și dobândirea drepturilor asupra bunului imobil” și pretențiile înaintate în cardul acțiunii intentate la acțiunea SRL „Aderent Grup” împotriva proprietarilor terenurilor vecine, cu privire la demolarea zidului de beton/gard construit pe calea de acces a terenului-proprietatea SRL ”Aderent Grup”, se confirmă existența dreptului subiectiv vătămat și interesul SRL ”Cadima Com” în faptul ca construcția să fie finisată, or, acesta este dreptul său de proprietate.

De altfel, recurentul a subliniat că, gardul de beton construit prin în temeiul deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 4/5 din 20 mai 2022, duce la imposibilitatea executării construcției, în care acesta a învestit bani fapt prin care i se încalcă în mod vădit dreptul de proprietate.

În concluzie, recurentul a menționat că dreptul vătămat este evident și unul real, or prin decizia administrativă emisă, este imposibil de finalizat construcția bunului imobil în care reclamantul a investit sume de bani, dar și a avut o speranță reală că va deveni proprietar al acestui bun.

Termenului de declarare a recursului

Conform art. 242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.

La caz, Colegiul atestă că, încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, a fost expediată părților prin intermediul poștei electronice la 24 ianuarie 2025, astfel recursul declarat la data de 05 februarie 2025, a fost depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs

Verificând legalitatea încheierii judecătorești contestate, pe baza dosarului și a prevederilor legale aplicabile speței, Completul de contencios administrativ statuează de a admite recursul declarat și de a casa încheierea contestată, cu remiterea cauzei către prima instanță, din considerentele ce succed.

Potrivit art. 191 alin. (4) Cod administrativ, Curțile de apel soluționează și cererile de apel împotriva hotărârilor și recursurile împotriva încheierilor emise de judecătorii.

În conformitate cu prevederile art. 241 alin. (1) - (3) Cod administrativ, încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi. Încheierile primei instanțe și ale instanței de apel care nu se contestă separat cu recurs pot fi contestate odată cu fondul, dacă prezentul cod sau alte legi nu prevăd pentru încheierile judecătorești nicio cale de atac. Pentru contestarea cu recurs a încheierilor judecătorești se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Conform art. 243 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța anulează încheierea și adoptă o nouă încheiere.

Din actele cauzei s-a stabilit că, conform contractului nr. 01/2021 din 07 decembrie 2021 ”cu privire la investirea capitalului privat în construcția și dobândirea drepturilor asupra bunului imobil”, SRL ”Aderent Grup” s-a obligat să construiască în beneficiul SRL ”Cadima Com”, un apartament la sol, conform planului general de execuție, amplasat în casa de locuit multifamilială tip town-house, pe str. ***** *****, ***** și să transmită apartamentul investitorului conform actului de predare-primire în proprietate și în folosință în anul 2023.

Ulterior, în circumstanțele imposibilității executării de către SRL „Aderent Grup” a obligațiunilor asumate, din motive ce nu-i sunt imputabile și în urma luării act cu decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 4/5 din 20 mai 2022, prin care s-a acceptat modificarea configurației terenurilor învecinate, cu număr cadastral *****, *****, *****și *****cu modificarea suprafețelor, SRL ”Cadima Com” a înaintat prezenta acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei și a Consiliul com. Stăuceni, solicitând anularea deciziei din 20 mai 2022.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, acțiunea a fost declarată inadmisibilă.

În condițiile cauzei, Completul judiciar apreciază ca fiind neîntemeiată încheierea instanței de fond din considerentele ce succed.

Conform art. 1 Cod administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. Actele normative subordonate legii se aplică la

reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sînt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

În corespundere cu art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Dispoziția art. 10 alin. (1) Cod administrativ prevede că, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Norma art. 17 Cod administrativ stipulează că, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În concordanță cu art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Potrivit art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contencios administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

În continuare, art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ statuează că, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17.

Prin urmare, în sensul Legii revendicarea dreptului trebuie să se deducă din susținerile formulate prin cererea de chemare în judecată, în conținutul căreia urmează a fi expusă vătămarea dreptului personal, deoarece expresiile utilizate în textul art. art. 17 și 189 Cod administrativ de „drept vătămat” și de „încălcarea

unui drept al său” se referă la drepturi subiective concrete, fiind excluse așa numitele drepturi prin ricoșeu, ipotetice, iluzorii sau virtuale, precum și acțiunile populare (*actio popularis*).

Această concluzie este fortificată și prin jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care a statuat că pentru ca un reclamant să se poată declara victimă, acesta trebuie să prezinte dovezi plauzibile și convingătoare ale probabilității survenirii unei încălcări, la care ar fi supus personal, fiind insuficiente niște simple bănuieli sau conjuncturi (*cauza Senator Lines GmbH împotriva a cincisprezece state membre ale Uniunii Europene (cererea nr. 45572/00*).

Cu raportare la speța în cauză, Completul specializat reține că, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității deciziei Consiliului com. Stăuceni nr. 4/5 din 20 mai 2022 ”cu privire la modificarea configurației terenurilor cu număr cadastral *****, *****, *****și *****”.

Totodată se reține că, terenurile respective sunt învecinate imobilului situat în *****, str. ***** *****, pe care SRL „Aderent Grup” urmează să efectueze lucrări de construcții în beneficiul SRL ”Cadima Com”.

Analizând înscrisurile probatorii administrate în cauză, instanța de fond eronat a statuat că reclamanta/recurentă ”nu au reușit să probeze existența unei vătămări a unui drept sau interes legitim” ca urmare a emiterii deciziei Consiliului com. Stăuceni nr. 4/5 din 20 mai 2022. Or, SRL ”Cadima Com” a prezentat dovezi concrete care să ateste că modul de valorificare a acestui act administrativ, respectiv modificarea configurației terenurilor învecinate cu număr cadastral *****, *****, *****și *****, ar afecta în mod direct și personal drepturile sale ca proprietari ai unui imobil din proximitate.

Prin urmare reclamanta/recurentă a invocat și revendicat că prin activitatea administrativă a autorității publice pârâte, care a emis decizia nr. 4/5 din 20 mai 2022, i-a fost vătămat un drept în sensul art. 17 Cod administrativ, argumente și revendicări ce urmează să fie verificate și apreciate odată cu judecarea fondului litigiului.

Instanța de recurs subliniază că, Codul administrativ asigură în condiții de maximă accesibilitate un control judecătoresc efectiv asupra activității administrative desfășurate de autoritățile publice ale statului, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept (art. 3).

Conform art. 23 Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente acționează respectând principiul egalității și nediscriminării. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situații similare. Orice diferență de tratament trebuie justificată în mod obiectiv. Atât în cadrul procedurii administrative, cât și în cadrul

procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi sau scutită de obligații pe motiv de rasă, origini familiale, sex, limbă, cetățenie, apartenență etnică, religie, convingeri politice sau ideologice, educație, situație economică, condiție socială.

Astfel, instanțele judecătorești urmează să asigure garanțiile oferite de dreptul la un proces echitabil, în așa mod încât acestea să nu îngrădească în mod disproporționat accesul liber la justiție, ci, din contra, să contribuie la eficientizarea și lărgirea acestuia.

Prin urmare, în contextul acordării protecției efective dreptului de acces liber la justiție, garantat de art. 6§1 din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 20 din Constituția Republicii Moldova și art. 5 din Codul de procedură civilă, relevat și în jurisprudența CtEDO, circumstanțele relatate generează anularea încheierii contestate. Or, menținerea acesteia, în condițiile enunțate, nu ar constitui decât o îngrădire a posibilității pentru reclamanți de a-și valorifica drepturile procedurale conform normelor în vigoare, garantate atât de legislația națională, cât și de Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, precum și îngrădirea accesului la justiție.

Din considerentele menționate, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru concluzionează a admite recursul declarat de SRL ”Cadima Com” și de a anula încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, cu restituirea cauzei spre judecare.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. c), alin. (3) Cod administrativ, Completul de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e:

Se admite Recursul declarat de SRL ”Cadima Com”.

Se anulează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 20 ianuarie 2025, cu restituirea cauzei spre judecare în aceeași instanță și același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecător
Mîra Ghenadie

Judecători Sîrbu
Victoria

Caşcaval Andrei